

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はまもと不動産鑑定. Includes details for 洲本（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況.

Table with 9 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

周辺には保養所のほか、リゾートマンション等が多く立地する地域である。当該地域は空地に別荘の建築が進んでおり、コロナ禍でのリゾート物件に対する需要が見られ、地価は安定的に推移している。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 対象基準地の個別的要因.

(6) 市場の特性: 同一需給圏は洲本市を中心とする淡路島内の住宅地域の圏域である。需要者は淡路島内の居住者が中心であるが、同一需給圏外の居住者も見られる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は賃貸借市場が未成熟な海岸沿いの住宅地域であり、賃借需要を想定するのは現実妥当性を欠くため収益価格は求めることができなかった。

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ③変動状況, ①-2基準地が共通地点である場合の検討.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はまもと不動産鑑定. Values include 洲本（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本 佳子.

Table with columns: 鑑定評価額, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 42,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等.

Table with columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

Table with columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with column: (6) 市場の特性. Text describing market characteristics and price bands.

Table with column: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text explaining the rationale for price adjustments.

Table with columns: (8) ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳.

Table with columns: (9) ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳.

Table with columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況. Text describing the review of the target standard land and its price fluctuations.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団日本不動産研究所
洲本（県） - 3	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 重田尚輝 印

鑑定評価額	4,920,000 円	1㎡当たりの価格	21,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	洲本市五色町都志万歳字下ノ前405番2外				②地積 (㎡)	230	⑨法令上の規制等	都計外 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:2.5	住宅LS2	店舗、住宅、駐車場等が混在する地域	南5.5m市道	水道 下水	淡路交通都志350m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m市道	交通施設	淡路交通都志北西350m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、店舗等が混在する既成住宅地域である。長期的には住宅地へ移行すると考えるが、地域内においては特段の変動要因はないことから、当分の間は現状を維持すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は洲本市を中心とする淡路島内の商住混在地域で、需要者の中心は淡路島内の居住者など地縁的選好性を有する個人で、転入者はあまり見られない。旧五色町の中心部を形成する既成市街地として成熟しているが、高齢化や人口流出により需要は低調に推移している。取引が少なく、市況は不透明であるが、地域の標準的な規模の土地が500万円～600万円程度と思料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は旧五色町の中心部を形成する既成市街地で、取引される場合には自己使用での取引がほとんどで賃貸市場が未成熟であることや、規模等の画地条件を勘案すると不動産取引における収益性の位置付けは小さいと考えられる。よって、収益還元法は適用せず、他の標準地との検討及び前年標準価格等からの検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	南あわじ - 3		[ 99.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 91.2 ]	[ 100 ] 100	21,300					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	淡路（県） - 8	[ 99.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 94.8 ]	[ 100 ] 100	21,300						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 洲本市では人口減少や新型コロナウイルス感染症の影響もあって地域経済は低迷状態が継続しており、不動産市況は低調である。							
	前年標準価格 22,500円/㎡				[地域要因] 一般住宅、店舗等が混在する既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 -4.9%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Includes details for 洲本 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,790,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,700 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公示価格.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Includes details for 洲本 (県) 5-1, 兵庫県 兵庫第 4 分科会, 氏名 不動産鑑定士 水野 雅一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (117,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 5 日), (6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (95,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 22 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所, 洲本（県）, 5-2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 令和3年7月1日, 令和3年6月4日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns including: (1)所在地, (2)地積, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, (9)法令上の規制等, (2)①範囲, (2)②標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所, 洲本（県）, 9-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 46,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 令和3年7月1日, 令和3年6月4日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団日本不動産研究所
洲本（県） 9-2	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 重田尚輝 印

鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	洲本市桑間字広子324番3外				②地積 (㎡)	511	⑨法令上の規制等	(都) 準工 (60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 60m、北 50m				②標準的使用	倉庫・工場兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 32.0m、奥行 約 16.0m、規模 510㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m県道	交通施設	淡路交通七曲り北 140m	法令規制	(都) 準工 (60,200)			
(3) 最有効使用の判定	倉庫・工場兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は洲本市を中心とする淡路島内の工業地域である。需要者は淡路島内に地縁の選好性を有する事業者等が中心である。淡路島中部の洲本市に位置するが、地域経済の低迷、人口減少・高齢化率の上昇等による地場産業の低迷の影響で、工場地に対する需要は乏しいため地価は弱含みで推移している。工場地の取引が少なく、取引される画地規模も様々であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の工業地域においては自用の工場等が中心であり、賃貸事例が少なく賃貸需要が限定的であるため、収益価格が地価の指標となり得る状況にはない。よって、収益還元法は適用せず、他の標準地との検討及び前年標準価格等からの検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -38.0 行政 0.0 その他 0.0
	南あわじ -7		[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 63.2 ]	[ 100 ] / 100	42,200					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] 洲本市では人口減少や新型コロナウイルス感染症の影響もあって地域経済は低迷状態が継続しており、不動産市況は低調である。								
	■継続 □新規			[地域要因] 工場、作業所等が混在する工業地域で、地域要因に特段の変動はない。								
	前年標準価格 43,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □標準地										
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	-2.3%	半年間	%							